Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan ‘Kreupeleweg 70 Westmaas en Oudendijk 77 Strijen’

April 2022

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kreupeleweg 70 Westmaas en Oudendijk 77 Strijen voorziet in het saneren van kassen en bijbehorende bouwwerken om vervolgens ter plaatse woningen te realiseren. Daarnaast wordt de bestemming van twee bestaande bedrijfswoningen omgezet in een bestemming wonen.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 23 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022 ter inzage. Tijdens deze periode ontvingen wij twee zienswijzen. De zienswijzen vatten wij samen en beantwoorden wij. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen. Deze aanpassingen staan opgesomd in paragraaf 3 van deze nota van beantwoording. Daarnaast nemen wij de ambtelijke wijzigingen op in paragraaf 4 van de nota.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de indieners van de zienswijzen geanonimiseerd. Anonimiseren is niet nodig voor namen van bedrijven en organisaties die een zienswijze indienen.

Indieners van de zienswijzen

Nr.	Naam	Datum ontvangst	Registratienummer
1.	Indiener 1	19 juli 2022	Z/22/159577/DOC-22591595
2.	BHWP	1 augustus 2022	Z/22/161414/DOC-22596965

2. Beantwoording van de zienswijzen

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 1

1. Er wordt onjuist gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling

De voormalige provinciale ruimte voor ruimte regeling had het doel om verouderd steen en glas in het buitengebied te saneren door het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming met maximaal drie woningen ter compensatie. Daarbij moest per woning minimaal 1000 m□ aan gebouwen of 5000 m□ kassen worden gesaneerd. De ruimte-voor-ruimte regeling is opgeheven in 2014 en kan daarom niet meer worden toegepast.

Reactie college

Uit het provinciaal beleid volgt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft (artikel 6.9, lid 1 Omgevingsverordening Zuid-Holland). Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren (artikel 6.9, lid 7 Omgevingsverordening Zuid-Holland). Deze maatregelen kunnen onder andere bestaan uit duurzame sanering van bestaande bebouwing en kassen, het wegnemen van verharding en andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

In de toelichting van de Omgevingsverordening Zuid-Holland op genoemde artikelen verwijst de provincie expliciet naar de voormalige regeling ‘ruimte voor ruimte’. Aangegeven wordt dat op basis van deze voormalige regeling in ruil voor 1.000 m2 bebouwing of 5.000 m2 kassen een woning buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) gebouwd kan worden. Bij het beoordelen van de aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-) maatregelen hanteert de provincie vooralsnog deze oppervlaktes als uitgangspunt, samen met het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert.

Het doel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door het opruimen van bebouwing van bedrijven die beëindigd of verplaatst zijn. In ruil hiervoor wordt het bouwen van één of meer compensatiewoningen in het buitengebied mogelijk gemaakt, waarbij sprake is van een aantoonbare vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing. Het gaat hierbij om een vermindering van oppervlakte en volume. Het provinciaal beleid voorziet dan ook in een regeling waarbij wij kunnen meewerken aan het realiseren van woningen in ruil voor het saneren van (bedrijfs)bebouwing.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In die zin dat wij de toelichting van het bestemmingsplan op bovenstaande aanpassen.

2. Verankering in beleid

   De regeling was door de gemeente Binnenmaas tot en met 2019 verankerd in het beleid (uitspraak AbRvS april 2019, ECLI:NL:2019:1352

Reactie college

Indiener verwijst naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 24 april 2019 over het bestemmingsplan ‘Bouw woning Laan van Heemstede (naast 60) in Puttershoek’. Daarin verwijst de Afdeling naar een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’. Daarin staat een bevoegdheid voor het college om het bestemmingsplan te wijzigen voor het toestaan van één of meer compensatiewoningen in verband met de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen. Omdat dit bestemmingsplan nog steeds vigerend is, is deze wijzigingsbevoegdheid ook nog steeds actueel voor het perceel Kreupeleweg 70 in Westmaas. Omdat het initiatief zich ook richt op het perceel Oudendijk 77 in Strijen, kozen wij ervoor om een nieuw op deze percelen toegespitst bestemmingsplan op te stellen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. <u>De ruimte-voor-ruimte regeling moet toegepast worden in hetzelfde plangebied</u>

De regeling wordt in beginsel toegepast binnen hetzelfde plangebied. De sanering en compensatie moet op dezelfde plaats plaatsvinden, tenzij gemotiveerd kan worden dat dit niet mogelijk zou zijn of dat er bijzondere omstandigheden zijn.

Opvallend in het plan zijn de extra drie vrije compensatiewoningen die elders in het open polderlandschap neergezet kunnen worden. Dit is een vrijbrief om de onderhandelbare compensatiewoningen ergens in het open polderlandschap te plaatsen. De hoogste bieder kan ze elders inzetten buiten de woonkernen. Een 'gekleurde' ruimtelijke ordening op de andere locaties zal het gevolg zijn.

Op de overige nog niet vastgestelde locaties zal er geen ruimtelijke verbetering plaatsvinden. Het eindresultaat van een goede ruimtelijke ordening is al bereikt op de huidige locatiewaar gesloopt gaat worden. Elders in het buitengebied zal er altijd een negatief resultaat zijn in de ruimtelijke kwaliteit. De toelichting barst hierin van eenzijdigheid en geeft op geen enkele wijze blijk van een gedegen taxatie van de algemene belangen.

Reactie college

In het ontwerp bestemmingsplan was sprake van het realiseren van zeven compensatiewoningen. Het uitgangspunt was dat er vier compensatiewoningen op de bedrijfslocatie zelf gebouwd zouden worden. Daarnaast zouden er drie compensatiewoningen op een nader te bepalen locatie gerealiseerd worden. Voor deze drie woningen zouden wij een afzonderlijke procedure volgen nadat een kwalitatief geschikte locatie werd gevonden. Wij delen de mening van de indiener van de zienswijze dat hierdoor niet duidelijk is of de ruimtelijke kwaliteit bij het uitvoeren van het gehele plan ten minste gelijk blijft. In overleg met de initiatiefnemer laten wij de drie compensatiewoningen vervallen. Deze schrappen wij uit het ontwerp bestemmingsplan. Hierdoor resteren vier compensatiewoningen op de saneringslocatie.

<u>Conclusie:</u>

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat wij drie compensatiewoningen uit het bestemmingsplan schrappen. Wij passen de toelichting en de regels daarop aan.

4. <u>Er wordt niet voldoende gesaneerd aan kassen en bedrijfsbebouwing om het realiseren van zeven woningen te realiseren.</u>

Er wordt gesproken over ruim 30.000 m2 aan bebouwing en verharding. De regels van de ruimte voor ruimte regeling geven geen compensatie voor verharding. Dit geldt alleen voor gebouwen en kassen. Het ontbreekt in de toelichting aan de werkelijke oppervlakte aan kassen die worden geruimd. Een globale meting met Google Earth geeft minder dan 30.000 m2 aan kasoppervlak aan. De aanwezige waterbassins hebben in de regeling geen status. Met een eenvoudige berekening volgens de oppervlakteregels in de voormalige ruimte voor ruimteregeling, mogen er dus maar vijf compensatie woningen worden ingebracht. Dit is echter in de regeling gemaximaliseerd tot drie compensatie woningen, onafhankelijk van de grootte van de ingebrachte saneringsoppervlakten. Bij een juiste toepassing van de regels van de voormalige ruimte voor ruimteregeling, daarbij de omzetting van de twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen niet meegerekend, zijn drie compensatie woningen op de locatie maximaal, in plaats van nu vier extra woningen op de locatie toe te laten.

In de conclusie over de ruimtelijke aspecten wordt niet gesproken over de drie compensatie woningen elders. De conclusie is dat de ruimtelijke kwaliteit op de andere locaties niet tot verbetering leidt. Het kan dus niet bijdragen aan het resultaat van een totale verbetering van de ruimtelijke ordening van de nog te vergaren locaties voor de andere drie compensatie woningen ergens in de Hoeksche Waard.

Reactie college
In de oorspronkelijke ruimte voor ruimte regeling van provincie Zuid-Holland kon in ruil voor de sloop van 1.000 m2 bebouwing of 5.000 m2 kassen een woning buiten BSD gebouwd worden. Deze kwantitatieve benadering is nu niet meer leidend. Het uitgangspunt in het huidige beleid is dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk moet blijven door de ontwikkeling. De genoemde oppervlakte bebouwing dat gesaneerd wordt is dan ook een richtgetal en geen harde voorwaarde. De ruimtelijke kwaliteit bepaalt de locatie en het aantal toe te kennen compensatiewoningen. De Omgevingsverordening Zuid-Holland schrijft dan ook geen maximaal aantal woningen voor.

Alhoewel de rekenkundige benadering niet leidend is, bekeken wij de te slopen oppervlakte bebouwing. Wij stellen vast dat ter plaatse ruim 30.000 m□ kassen gesaneerd wordt (zie de onderstaande luchtfoto). Daarnaast saneert initiatiefnemer 446 m□ bedrijfsbebouwing, waterbassins en verharding.

Uit het bovenstaande volgt dat er rekenkundig is er sprake van zes compensatiewoningen. Vanuit ruimtelijke kwaliteit staan wij op de locatie aan de Kreupeleweg in Westmaas echter vier compensatiewoningen toe. De woningen worden gerealiseerd aan de voet van de dijk nabij al bestaande woningen en bebouwing. De woningen sluiten daarom aan bij de aanwezige bebouwing. Voor omwonenden geeft dit plan een grote kwaliteitsimpuls. Daar waar nu over een lengte van circa 300 meter kassen achter hun woningen staan, wordt in de nieuwe situatie slechts bebouwing toegestaan over een lengte van circa 80 meter. Hun beleving op de open polder en het gebied neemt dan ook toe. Wij betreuren het dat de indiener (die niet in het plangebied woont) dit aspect niet in de zienswijze meewoog.

Meer in het algemeen merken wij op dat de woningen niet solitair in een geheel open polder liggen. De overige polders worden niet onevenredig aangetast doordat in de nabije omgeving ook sprake is van bebouwing en aanwezige begroeiing. Door de landschappelijke inpassing van de woningen wordt een situatie gecreëerd die uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit aanvaardbaar is. Het patroon van dijken en kreken wordt niet doorbroken. Daarnaast wordt er openheid gecreëerd door het saneren van deze kassen. Hiermee draagt deze ontwikkeling bij aan onze kernwaarden en de te ontwikkelen waarden uit de Omgevingsvisie Hoeksche Waard. Per saldo is er in totaliteit sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat wij de toelichting van het bestemmingsplan op het bovenstaande aanpassen.

5. De juridische onderbouwing voor de toepassing van de ruimte voor ruimteregeling ontbreekt
In de Omgevingsvisie Hoeksche Waard is er geen basis om bij deze ontwikkeling gebruik te maken van de ruimte voor ruimteregeling. Deze is niet geborgd en kan niet gebruikt worden. Er ligt een casus bij de Raad van State hierover. Niet op de uitspraak van de Raad van State wachten tast de integriteit van de gemeente aan.

De conclusie is dat de provincie Zuid-Holland in 2014 deze regeling heeft verlaten, de voormalige gemeente Binnenmaas deze heeft aangehouden, maar hij is niet meer van deze tijd. Dit bestemmingsplan hoort nu te voldoen aan de huidige wet- en regelgeving.

Reactie college
Wij verwijzen voor onze reactie over het toepassen van provinciaal beleid naar de beantwoording bij punt 1. Daaruit volgt dat provincie Zuid-Holland de regeling niet verliet, maar een vergelijkbare regeling vastlegde in de Omgevingsverordening. Dit verwerken wij in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast merken wij op dat de voorzieningenrechter van de Raad van State in de uitspraak van 13 september 2022 over de door indiener aangehaalde casus aangeeft dat veranderd beleid niet tot gevolg heeft dat wij de regeling niet mogen toepassen. Daarbij geeft de voorzieningenrechter aan dat de omgevingsvisie het toepassen van de regeling niet beperkt.

Wij merken hierbij aanvullend op dat in de door de indiener aangehaalde casus de structuurvisie Binnenmaas als toetsingskader werd benoemd. Deze structuurvisie is vervangen door de omgevingsvisie. In tegenstelling tot de eerdere structuurvisie Binnenmaas schrijft de omgevingsvisie niet voor dat het realiseren van woningen alleen mogelijk is wanneer er sprake is van een bijzondere reden, bijvoorbeeld bij het saneren van bebouwing. Ook zonder bijzondere reden laat de omgevingsvisie het realiseren van woningen toe. toestaan. Dit betekent niet dat wij altijd automatisch meewerken aan het realiseren van extra woningen. Wij maken daarin een ruimtelijke afweging. Zoals toegelicht zijn wij van mening dat dit plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. Om die reden werken wij mee aan het realiseren van vier woningen.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen conform punt 1.

6. Er is sprake van een gebrekkige ruimtelijke ordening in de toelichting van dit plan
In het plan ontbreekt een motivatie waarom een dergelijke ontwikkeling past binnen de huidige visie en het beleid. Het betreft een ontwikkeling die ongepast is en indruist tegen de beginselen van behoorlijk bestuur.

Reactie college
Voor de beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording op punten 4 en 5 van deze nota en het plan voor de landschappelijke inpassing. Hierin is uitgebreid gemotiveerd dat er sprake is van voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst. Hierboven is reeds gemotiveerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen conform punten 4 en 5.

7. Er vond geen participatie plaats

In de bij het bestemmingsplan behorende stukken is niets terug te vinden over de participatie van belanghebbenden, zowel omwonenden als belangenorganisaties. Het college heeft hierin niet de omgevingsvisie gevolgd.

Reactie college
Uit jurisprudentie volgt dat het bieden van inspraak voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan geen onderdeel uitmaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. Hierdoor kan het bepaalde in de Omgevingsvisie over communicatie en participatie geen gevolgen hebben voor de rechtmatigheid van het besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan en kan dat niet leiden tot een oordeel dat het bestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid is vastgesteld.

Aanvullend merken wij op dat de Omgevingsvisie geen verplichting tot het houden van communicatie en participatie of het verkrijgen van draagvlak kent. In de Omgevingsvisie omschrijven wij dat een initiatief moet bijdragen aan de Hoeksche Werken en de Hoeksche Waarden. Om te kunnen beoordelen of hieraan voldaan wordt, namen wij een stappenplan als houvast op. In het stappenplan staat dat de initiatiefnemer inwoners en organisaties kan betrekken bij de planvorming en onderbouwing om te komen tot een initiatief dat voldoet aan de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie.

Ondanks het ontbreken van een wettelijke verplichting paste initiatiefnemer wel participatie toe. Initiatiefnemer heeft in het kader van participatie overleg gehad met alle omwonenden in het plangebied. Hier zijn geen bezwaren uit voortgekomen. Omwonenden reageerden ook niet op het ontwerp bestemmingsplan. Hiermee is voldaan aan de wens vanuit de Omgevingsvisie Hoeksche Waard om participatie toe te passen.

Conclusie:
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

8. Er worden alleen woningen in het dure prijssegment gerealiseerd

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om woningen te realiseren in het hoogste woonsegment. De raad heeft vastgesteld om meer betaalbare woningen te bouwen en gericht op jongeren. Het minimale percentage voor de bouw van dergelijke woningen wordt bij lange na niet gehaald. De vier woningen worden verdeeld over ruim 30.000 m2 grondoppervlakte. Gemiddeld per woning is er 7500 m□ beschikbaar. De woningen zelf hebben maar een grondoppervlakte van ca 200 m□. Hiermee is er geen sprake van goed gebruik van de grond.

Reactie college
De kavels zijn ieder circa 2500 m□ groot. Er is een plan voor de landschappelijke inpassing opgesteld waarbij is onderbouwd dat er hiermee sprake is van een zorgvuldige inpassing die passend is op deze locatie. Wij namen de woningen op in het vastgestelde woningbouwprogramma. Vanuit ruimtelijke kwaliteit is het gewenst te kijken naar woningen die passend zijn in de omgeving. Vrijstaande woningen sluiten het

beste aan bij de bestaande woningen en de omgeving. Het realiseren van betaalbare woningen voor jongeren op deze locatie staat de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.

Conclusie:
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

9. Er is sprake van een onveilige wegconstructie waarop de woningen gaan aansluiten

Een deel van de Kreupeleweg heeft 1 rijbaan met een breedte van 3,5 meter. De Kreupeleweg is een drukke doorgaande weg van en naar Klaaswaal. De veiligheid op de Kreupeleweg neemt af door het verkeer van deze woningen. Het betreft een nu al zeer onveilige situatie. De wegconstructie voldoet niet aan de huidige CROW normen. De wegconstructie dient eerst volgens de CROW normering aangepast te worden voordat er sprake is van een eventuele uitbreiding van het aantal woningen dat aansluit op de Kreupeleweg.

Reactie college
Voor de ontsluiting van de weg komen met dit plan vier woningen op deze locatie bij. Tegelijkertijd vervalt er een bedrijfsbestemming, waarbij er sprake is van verkeersbewegingen met bedrijfsvoertuigen. Gelet op de aard en beperkte functie van de weg valt niet in te zien dat het profiel van de weg niet voldoet, dat hulpdiensten de woningen niet kunnen bereiken of dat een onveilige situatie ontstaat voor fietsers en voetgangers. De gemeente ziet geen aanleiding dat met het plan een uit verkeerskundig oogpunt onaanvaardbare situatie wordt gecreëerd. Het Waterschap (eigenaar weg) gaf geen reactie op dit onderdeel van het bestemmingsplan. De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid gaf aan dat de vier te bouwen woningen goed te bereiken zijn.

Conclusie:
De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat wij de reactie van de Veiligheidsregio toevoegen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

2.2 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 2

1. Er wordt onjuist gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling

De ruimte voor ruimte regeling was een provinciale regeling die in 2014 beëindigd is. Deze regeling is door de voormalige gemeente Binnenmaas geborgd tot 2019 en na de samenvoeging is deze regeling niet meer geborgd.

Reactie college
Voor een reactie op punt dit verwijzen wij naar de beantwoording op punt 1 van indiener 1.

Conclusie:
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Er is geen sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering door de 4e compensatie woning op locatie en op de 3 woningen die elders in de Hoeksche Waard gebouwd zullen worden.

De 3 extra woningen zullen nooit leiden tot een verbetering van de ruimtelijke ordening. Niet op de huidige locatie, maar ook niet elders in het open polderlandschap.

Reactie college
Voor de reactie op dit punt verwijzen wij naar de beantwoording op punt 3 van indiener 1.

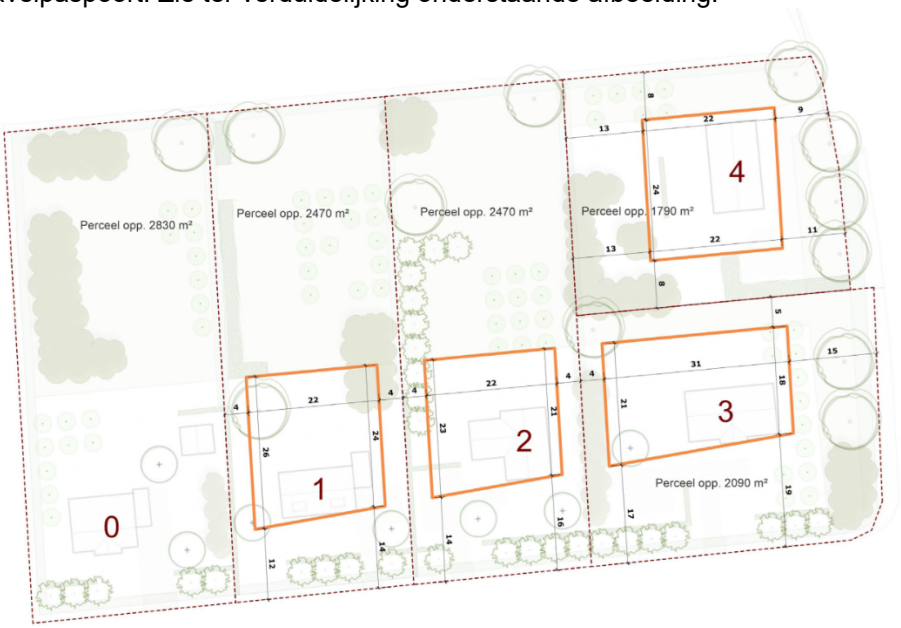
Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Overzicht Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Er is aanleiding om het bestemmingsplan ambtshalve op zes onderdelen aan te passen. Hieronder zijn deze onderdelen opgenomen.

1. **Verbeelding**

Op de verbeelding ontbreken duidelijke bouwvlakken. Hierdoor is een juiste toetsing aan de regels niet mogelijk en is niet op voorhand duidelijk waar de woningen gerealiseerd mogen worden. Om dit op te lossen voegen wij bouwvlakken toe die in lijn zijn met de bouwvlakken zoals deze zijn aangegeven in het kavelpaspoort. Zie ter verduidelijking onderstaande afbeelding:



2. **Artikel 4.2 regels**

In de regels wordt artikel 4.2 gewijzigd, omdat de regels van het plan voor het kavelpaspoort als onderdeel van de landschappelijke inpassing niet voldoende geborgd zijn in het ontwerp bestemmingsplan.

Was:
4.2 Bouwregels
Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

a. ter plaatse van bestemmingsvlakken zonder bouwvlak is één woning met bijgebouwen per bestemmingsvlak toegestaan, met dien verstande dat:
   1. herbouw van een woning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak;
   2. de inhoud van een woning met bijgebouwen gezamenlijk maximaal 775 m3 bedraagt dan wel de bestaande grotere inhoud;
   3. de goothoogte van woningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
   4. de bouwhoogte van woningen maximaal 9 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;

5. bijgebouwen niet voor de voorgevelrooilijn van woningen mogen worden gebouwd;
6. de goothoogte van bijgebouwen bij woningen maximaal 3 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
7. de bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat indien binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven de erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m mag bedragen

Wordt:

4.2 Bouwregels

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

a. ter plaatse van bestemmingsvlakken met bouwvlak is één woning met bijgebouwen per bestemmingsvlak toegestaan, met dien verstande dat:
    1. hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak;
    2. de inhoud van een woning met bijgebouwen gezamenlijk maximaal 775 m3 bedraagt, dan wel de bestaande grotere inhoud;
    3. de goothoogte van woningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
    4. de bouwhoogte van een woningen maximaal 9 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
    5. bijgebouwen niet voor de voorgevelrooilijn van woningen mogen worden gebouwd;
    6. de goothoogte van bijgebouwen maximaal 3 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
    7. de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat indien binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven de erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m mag bedragen.

3. Artikel 4.2 regels

In het plan voor de landschappelijke inpassing zijn voorwaarden opgenomen die niet geborgd waren in de regels van het ontwerp bestemmingsplan. Deze hebben betrekking op de locatie van de bijgebouwen, de afstand tussen hoofdgebouwen, het type kap en hellingshoek van de kap. In de regels worden lid 8, 9, 10,11 en 12 toegevoegd aan artikel 4.2:

4.2

8. bijgebouwen zijn alleen toegestaan in he bouwvlak;
9. de afstand tussen gevels van gebouwen dient minimaal 12,0 meter te bedragen;
10. de bebouwing wordt vormgegeven met een kap met zadeldak als type kap;
11. de hellingshoek van de kap is minimaal 40 en maximaal 50 graden;
12. Het snijpunt tussen gevel en dak is maximaal 3,5 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter.

4. Artikel 4.3 regels

In de regels van het bestemmingsplan passen wij artikel 4.3 aan, omdat het plan voor de landschappelijke inpassing niet voldoende geborgd was in de regels van het bestemmingsplan:

Was:
4.3 Voorwaardelijke verplichting

a. Voordat ter plaatse van de nog onbebouwde bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Verspreide woningen' mag worden gebouwd moet de agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Kreupeleweg 70 te Westmaas zijn verwijderd.
b. De woningen moeten qua situering, vormgeving en uitvoering overeenstemmen met de uitgangspunten zoals opgenomen in het rapport met 'Landschappelijk ontwerp en beeldkwaliteitplan voor de vier woonkavels langs de Kreupeleweg in Westmaas (Ars Virens, 8 april 2022), dat als bijlage bij deze regels is gevoegd;

a. Voordat de nieuwe vier woningen aan de Kreupeleweg 70 in gebruik worden genomen moeten de gronden ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing zijn ingericht en als zodanig in stand worden gehouden conform de eisen zoals opgenomen in het rapport met 'Landschappelijk ontwerp en beeldkwaliteitplan voor de vier woonkavels langs de Kreupeleweg in Westmaas (Ars Virens, 8 april 2022)dat als bijlage bij deze regels is gevoegd.

Wordt:
4.3 Voorwaardelijke verplichting

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt slechts verleend:
    - nadat de agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Kreupeleweg 70 te Westmaas is verwijderd én
    - indien is aangetoond dat aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het rapport met 'Landschappelijk ontwerp en beeldkwaliteitplan voor de vier woonkavels langs de Kreupeleweg in Westmaas' (Ars Virens, 8 april 2022), dat als bijlage bij deze regels is gevoegd wordt voldaan.
b. De landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het plan voor de landschappelijke inpassing 'Landschappelijk ontwerp en beeldkwaliteitplan voor de vier woonkavels langs de Kreupeleweg in Westmaas' (Ars Virens, 8 april 2022) moet binnen 12 maanden na het in gebruik nemen van de nieuw woning(en) gerealiseerd zijn en in stand worden gehouden.

6.Parkeernormen als toetsingskader voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen
In de regels van het bestemmingsplan ontbreekt een toetsingskader voor het realiseren van parkeerplaatsen. Daarom voegen wij het volgende artikel Parkeernormen toe:

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen met inachtneming van het volgende:

a. met betrekking tot het parkeren dient voldaan te worden aan de parkeernormen en verdere eisen zoals opgenomen in 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen' (augustus 2021) of de rechtsopvolgers daarvan.

5. Toelichting, pagina 10

In het plan voor de landschappelijke inpassing staat voor de woning op kavel 4 abusievelijk een verkeerde verhouding lengte: breedte genoemd.

Was
Voor de woning op kavel 4 geldt een andere bepaling ten aanzien van de vorm: de woning bestaat uit een langwerpig hoofdvolume met een verhouding lengte: breedte van tenminste 4:1

Wordt
Voor de woning op kavel 4 geldt een andere bepaling ten aanzien van de vorm: de woning bestaat uit een langwerpig hoofdvolume met een verhouding lengte: breedte van tenminste 2:1 en maximaal 4:1

6. Toelichting, nieuw stikstofonderzoek

Voor het ontwerp bestemmingsplan is een stikstofonderzoek uitgevoerd voor de gebruiksfase van het plan. Op 2 november 2022 deed de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak waaruit volgt dat het stikstofonderzoek ook voor de aanlegfase uitgevoerd moet worden.

Om die reden vervangen wij bijlage 6 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij wij het oude stikstofonderzoek vervangen door het nieuwe stikstofonderzoek.